



# Lovliggørelse af byggeri i Kolonihaver Status september 2019



Hovedbudskab i dag:

DON'T KILL THE  
MESSENGER  
PLEASE 😊





# Baggrund

- Københavns ejendomme (Kejd) ejer en række matrikler som lejes ud til kolonihaver.
- Byggeri i Kolonihaver har hele tiden været reguleret af lejeaftalerne mellem foreninger og Kejd. Kejd har endvidere lavet en "dispensationsaftale" med foreningerne, som lovliggjorde alt byggeri før 1992.
- Teknik og Miljø (TMF) er nu blevet opmærksom på, at det kræver byggetilladelse at opføre et kolonihavehus og at bygningsreglementet finder anvendelse i sin helhed.
- TMF har derfor konkluderet, at alle kolonihaver i Københavns kommune dermed er ulovlige og skal lovliggøres via en lovliggørende byggetilladelse
- **WHAT ???? KAN DE BARE PLUDSELIG BESLUTTE DET ???**



# Hvordan tænker Københavns Kommune

- Københavns Kommune er meget stor og har 7 forskellige borgmestre, der ofte er i politisk opposition
- De har også 7 forskellige pengekasser, som de kæmper om
- Derfor er Københavns Kommune meget opdelt i de 7 forvaltninger – og tænker sjældent som 1 virksomhed.
- Når vi siger "kommunen", så er det ikke helt ligegyldigt, hvem vi taler om, for de forskellige forvaltninger i kommunen har forskellige kompetencer og mandater. Og vi kan ikke automatisk regne med, at de husker at tale sammen.
- Det er MYNDIGHEDEN, der bestemmer – Det er TMF, der er myndighed på området
- Kejd som udlejer har ikke noget myndighedsmandat !!



Desværre er der ikke rigtig nogen, der har været opmærksom på disse ting før NU..

Det betyder, at vi pt. står med nogle ret komplekse problemstillinger.



# Status - Nybyggeri

- Byggemyndigheden har udarbejdet en vejledning specifik til kolonihavehuse
- Vejledningen er udarbejdet sammen med miljømyndighederne, så spildevand og forurening også er omfattet af vejledningen.
- Vejledning sendt ud og byggestop er ophævet
- Sagsbehandlingstiden er meget lang, så der er ikke så mange erfaringer med nybyggeri endnu





# Status - Nybyggeri

- ▶ Processen er tung:
  - ▶ Først skal der søges om ejerfuldmagt hos Kejd - Blanket findes på kredsens hjemmeside
  - ▶ Blanket skal underskrives af HF's bestyrelse
  - ▶ Indsendes herefter til Kejd, som returnerer den med en underskrift
  - ▶ Den underskrevne blanket vedhæftes, når man laver sin byggeansøgning.
  - ▶ Byggeansøgning udarbejdes i et system, som hedder "Byg og miljø" på TMF's hjemmeside.



# Status - Nybyggeri fortsat

- Byggetilladelse er dermed en kommunal myndighedsopgave i TMF
- Spørgsmål til vejledningen eller om nybyggeri bør sendes videre til TMF
- Det er ikke kredsens opgave at agere byggemyndighed eller besvare spørgsmål om fortolkning af byggereregler

Vores opfattelse er, at vejledningen bremser alt nybyggeri og vil medføre, at medlemmer giver op og bygger uden myndighedstilladelse. Vi ønsker at der udarbejdes deklARATIONER og lokalplaner, så der ikke skal søges om byggetilladelse, men pt. er vi nok nødt til at lade kommunen komme frem til samme konklusion.





# Status – Eksisterende byggeri

- ▶ TMF som sagt blevet opmærksom på, at bygningsreglementet gælder i sin helhed, hvis der ikke foreligger en lokalplan eller en deklARATION, der beskriver placering og omfang af bebyggelsen
- ▶ Meget få haveforeninger i Københavns Kommune har lokalplaner eller deklARATIONer af denne karakter og kommunen ønsker pt. ikke at udarbejde dem.
- ▶ Når bygningsreglementet gælder, så skal der søges om byggetilladelse hos en MYNDIGHED
- ▶ Den praksis, som har været hidtil, er derfor ikke lovlig – og har aldrig været det.



# Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

TMF's (MYNDIGHEDENS) holdning:

- Eksisterende byggeri skulle ifølge byggemyndigheden have haft byggetilladelse fra myndighederne
- Alt byggeri som ikke har tilladelse er dermed ulovligt
- Myndigheden anerkender ikke dispensationsaftalen, af følgende grunde:
  - Selve dispensationen findes ikke på skrift
  - Man kan ikke lave generelle dispensationsaftaler
  - Udlejer havde ikke mandat til at udstede dispensation, da der dels ikke er lovhjemmel til at give dispensation og da udlejer ikke er en myndighed.



# Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

Vores holdning:

- Eksisterende byggeri som er lovligt efter lejekontrakten eller dispensationsaftalen er naturligvis lovligt.
- De interne fuldmagtsforhold i kommunen kommer ikke os ved, og vi kunne ikke vide at udlejer og myndighed ikke talte sammen. Der står Københavns Kommune på vores lejekontrakt og på dispensationsaftalen.
- Hvis udlejer har overskredet sit mandat i lejekontrakten og i dispensationsaftalen, så er de erstatningsansvarlige, hvis der kommer myndighedskrav, som medfører, at vores medlemmer lider tab.



Det snakkede vi så meget  
længe om.....

- og der er fortsat ikke  
enighed



# Lige nu: Vi er enige om at udskyde uenigheder...

Status:

- ▶ En retssag vil trække ud i årevis og vil ikke gavne medlemmerne
- ▶ Vi har parkeret uenighederne og har aftalt et pilotprojekt, som skal belyse, hvor stort problemet egentlig er, hvis man søger om lovliggørende byggetilladelser i en hel forening.
- ▶ TMF er villig til at give dispensationer fra bygningsreglementet, som svarer til de regler, som var i lejekontrakterne. Dog kræver de brandsikring alle steder.
- ▶ Hvis pilotprojektet viser, at de fleste huse (som er bygget efter reglerne i lejekontrakterne) vil kunne opnå en lovliggørende byggetilladelse uden for store udgifter, så er problemet måske ikke så stort, og så er der ingen grund til at gå igennem en årelang retssag.

MEN.....





# Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

- For at opnå en lovliggørende byggetilladelse, så skal byggeriet opfylde det nugældende bygningsreglement !!
- Det betyder, at det enkelte medlem skal have styr på alle sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold - herunder brandsikkerhed og miljømæssige forhold
- Man kan søge om dispensation fra forskellige regler i bygningsreglementet – f.eks. om isolering – men man skal selv finde ud af, hvilke bestemmelser, som man søger om dispensation fra.
- Nogle ting i ansøgningen kræver at foreningen har en mere overordnet plan i foreningen, som medlemmet kan henvise til.





# Hvad skal foreningen have styr på inden der søges ?

1. Brandsikringsplan for den samlede haveforening (udarbejdes af ekstern rådgiver i samarbejde med foreningen)
2. Regnvandsløsning – der skal være en samlet plan for foreningen (primært ved forurenede jord)
3. Spildevandsløsning (kloakeringsplan)
4. Jordbundsforhold – kommunen foretager miljøundersøgelser
5. Affaldshåndtering



# Hvad skal den enkelte søge om ?

## ➤ Størrelsen på bebyggelsen

- Hvilken størrelse der er tilladt, vil blive fastlagt efter en konkret vurdering – det betyder, at det ikke på forhånd er muligt at vide, hvad man kan få godken

## ➤ Brandsikring:

- Der skal henvises til haveforeningens overordnede plan.
- Der skal brandsikres, hvis afstanden mellem bebyggelse på en lod og bebyggelse på nabolodder er mindre end 5 m.



# Hvad skal den enkelte søge om ?

- § 8-tilladelse (for byggeri opført efter 2000):
  - Der gives tilladelse efter en vurdering af jordforureningen i foreningen.
- Spildevandsudledning:
  - Tilladelse gives efter en vurdering af den løsning den enkelte har (evt. midlertidig tilladelse indtil der kloakeres, men måske også påbud)
- Regnvandsudledning:
  - Tilladelse gives efter en vurdering af den løsning den enkelte har. Afhænger bla. af jordforureningen.




# Hvad er problemet ?

- ▶ Kolonihaver er et rekreativt tilbud til alle dele af befolkningen – med et klart socialt sigte
- ▶ Disse krav vil være væsentligt fordyrende fordi
  - ▶ det kræver rådgiver at komme igennem ansøgningsprocessen
  - ▶ det kræver formentlig en hel del at lovliggøre, så byggeri lever op til bygningsreglement og miljø-krav
- ▶ Vores holdning er, at regningen for denne lovliggørelse skal betales af udlejer, da de jo har udstukket retningslinjer for de kolonihaver, som findes i kommunen.
- ▶ Nogle haveforeninger har ligget der så længe, at hverken miljø-bygge- eller brandregler var opfundet, da de blev bygget. De vil aldrig kunne leve op til reglerne nu. Vi mister en vigtig del af Københavns kultur.



## Hvad er problemet ?

- Vi tror ikke på løsningen med lovliggørende byggetilladelser
  - Vi HAR været i dialog med politikerne, men de vil gerne se resultaterne af pilotprojektet først
- 



# Hvilke foreninger indgår i pilotprojektet

- HF Røde Mellevej og HF Bryggen er valgt til at indgå i pilotprojektet
- De er valgt, fordi de er blandt de første kolonihaver som ifølge spildevandsplanen skal kloakeres
- HF Røde Mellevej ligger på areal, som ikke er forurenet
- HF Bryggen ligger på areal, som er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven





# Plan for pilotprojektet

- Københavns Ejendomme & Indkøb (KEID) er **ejer** og Teknik-og Miljøforvaltningen (TMF) er **myndighed** og holder dialogmøder med Kolonihaveforbundet (KF), bestyrelserne og medlemmerne i de to foreninger
- TMF holder efterfølgende vejledningsmøder
- KEID opmåler lodder og bebyggelse i de to kolonihaver
- KEID foretager miljøundersøgelser i HF Bryggen
- KF/kolonihaveforeningerne udarbejder brandsikringsplaner
- Medlemmerne søger om byggetilladelser



# Overordnet tidsplan

- Pilotprojekter er afsluttet ultimo 2019
  - Evaluering af proces og resultater
    - 1. kvartal 2020
  - Dialog med politikere
  - Beslutning om det videre forløb
- 



## Mens vi venter....

- Nybyggeri – Ansøgning jf. vejledning
  - Byggeri som overholder reglerne i lejekontrakterne – VENT hvis muligt
  - Lad kommunen arbejde
- 



# Mens vi venter....

- ▶ Ved salg – Bestyrelsen er nødt til at tage forbehold overfor købere:
- ▶ "Haveforeningen og Kolonihaveforbundet, Hovedstaden Syd skal gøre opmærksom på, at der for tiden pågår en situation, hvor det er uafklaret, hvilke regler, der har været og er gældende for eksisterende byggeri i haveforeninger i Københavns Kommune. Vi har derfor ikke nogen mulighed for at sige noget om, hvorvidt bebyggelsen på det havelod, som du ønsker at købe, er lovligt. Som køber skal du derfor være bekendt med følgende:
  - ▶ Der er en risiko for, at Kommunen senere kommer frem til at eksisterende bebyggelse på havelodden er ulovlig
  - ▶ Hvis det senere viser sig, at bebyggelsen er ulovlig, er du som køber ansvarlig for at lovliggøre byggeriet efter kommunens anvisninger
  - ▶ Du kan ikke gøre sælger, haveforeningen, vurderingsudvalget eller Kolonihaveforbundet ansvarlig for udgifter, som du evt. måtte få i den anledning.
  - ▶ Som interesse-organisation kæmper vi naturligvis for en løsning, som sikrer, at vores medlemmer ikke bliver berørt af denne situation, men vi ved pt. ikke, hvordan det hele ender – eller hvornår der er en afklaring."



Spørgsmål ??